

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве «Жилые дома по пр-ту Ленина, 66, г. Евпатория, Республика Крым. 1 этап строительства»
г. Евпатория _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСтрой", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 22.06.2016 года, ОГРН 1169102075042, ИНН 9102213117, КПП 910201001, адрес места нахождения: 295051, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, бульвар Ленина, д. 12, пом. 201, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Леухина Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин (ка) **ФИО**, дата рождения _____ г., паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____, номер _____, выдан _____, код подразделения _____, дата выдачи _____ года, место регистрации: _____, именуемая(ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующая(ый) от своего имени, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и общие положения

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСтрой" — юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке объекта «**Жилые дома по пр-ту Ленина, 66, г. Евпатория, Республика Крым. 1 этап строительства**» (далее - Объект) на основании декларации о начале выполнения строительных работ.

1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, уплачивающее **Застройщику** обусловленные Договором денежные средства для строительства Объекта на условиях настоящего Договора.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

1.4. **Проектная декларация** — информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства.

1.5. **Холодные помещения** – расположенные в составе Объекта балконы, лоджии, веранды, террасы. Холодные кладовые, тамбуры.

1.6. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) Объекта с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Объект долевого строительства в строящемся (создаваемом) Объекте и доли в праве собственности на общее имущество в Объекте, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы **Застройщика**;
- свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе **Застройщика**;
- декларация о начале выполнения строительных работ № РК 08318019103, выдано 26.06.2018 г. службой государственного строительного надзора Республики Крым;
- проектная декларация, а также внесённые в нее изменения, размещенные **Застройщиком** на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральным законом);
- договор субаренды земельного участка № 23/12 земельного участка площадью 31 999,00 кв.м., кадастровый номер: 90:18:010121:100, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, проспект Ленина, 66, заключенный 23.12.2017 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Шейлон Стройгрупп» и Обществом с ограниченной ответственностью «ИнтерСтрой», зарегистрированный в Государственном комитете по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о чем произведена государственная

регистрация договора субаренды земельного участка 11.02.2018 г., номер регистрации 90:18:010121:100-90/090/2018-2.

1.7. Правопреемники **Участника долевого строительства** имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

2. Предмет Договора

2.1. По условиям настоящего Договора **Застройщик** своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется построить (создать) **Объект** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять **Объект** долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Характеристика Объекта долевого строительства согласно проектной документации: **Местонахождение:** Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, проспект Ленина, 66.

Наименование объекта: «Жилые дома по пр-ту Ленина, 66, г. Евпатория, Республика Крым. 1 этап строительства»

2.2.1. Основные характеристики Объекта:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	9
Общая площадь	14392,40 кв.м.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Конструктивная схема здания	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	7 баллов

2.2.2. Основные характеристики **Объекта долевого строительства:**

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Жилое
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Секция	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв.м.	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв.м.	
Площадь балкона, кв.м.	

2.2.3. **Объект долевого строительства**, если Стороны письменно не договорятся об ином, передается **Участнику долевого строительства** в следующем состоянии:

Наружные стены: из газоблока, толщина 200 мм;

Внутриквартирные стены: из газоблока, толщина 200 мм, 100мм;

Перегородки, балконные ограждения: из газоблока;

Высота этажа: с 2 по 8 этаж не менее 2,70 м (от чистого пола до потолка)

Фасады: вентилируемый фасад с организованными местами для установки наружных блоков кондиционирования.

Утепления:

По газобетону – минеральная вата толщиной 80мм;

По железобетонным конструкциям – минеральная вата толщиной 80 мм;

Канализация: городская;

Вентиляция общедомовая естественная вытяжная, ж/б вент.блоки;

Отопительное оборудование: разводка отопительной сети полипропиленовыми трубами, установка и подключение отопительных радиаторов, согласно нормативам.

Коммуникации:

а) подключение к водопроводу с установкой водомера на лестничной клетке;

б) подключения к электросети с установкой электросчетчика (без разводки по квартире);

в) подключение к системе отопления и горячей воды с установкой приборов учета на лестничной клетке.

Окна: металлопластиковые, балконы застеклены;

Входные двери: металлические;

Полы (за исключением балконов, лоджий, и с/у): цементно-песчаная стяжка;

Потолок и стены: без отделки

2.2.4. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту общая фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от Общей проектной площади, указанной в настоящем Договоре. Уточнение фактической площади и нумерации **Объекта долевого строительства** производится по результатам технических обмеров, проводимых по окончании строительства.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. **Застройщик** совместно с **Участником долевого строительства** обязуются предоставить подписанный Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет **Участник долевого строительства**.

2.4. В рамках строительства **Объекта** строительство (реконструкция) отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры за счет средств **Участника долевого строительства** не осуществляется.

3. Цена. Условия и порядок оплаты

3.1. **Цена Договора (Объекта долевого строительства)** составляет _____ (_____ рублей 00 копеек) (НДС не облагается). Стороны подтверждают, что они не заблуждаются в отношении цены **Объекта долевого строительства**

Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, которая формируется из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Сумма в размере 85% от Цены договора направляется на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, которая подлежит использованию Застройщиком только в целях, определенных Федеральным законом;

Сумма в размере 15% от Цены договора является оплатой услуг Застройщика, которая расходуются Застройщиком по своему усмотрению;

Разница, образовавшаяся после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, между суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и фактическими затратами по строительству Объекта, остается в распоряжении Застройщика в качестве оплаты его услуг и является его доходом.

Датой оказания услуг застройщика является дата подписания акта приема-передачи помещения.

3.1.1. Цена договора, указанная в п. 3.1. Договора, корректировке (перерасчету) не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.1.3. Договора.

3.1.2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей проектной площади **Объекта долевого строительства** является её изменение в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от показателей, указанных в п. 2.2.2. договора, и то, что такие изменения

допускаются и это не будет считаться нарушением условий Договора и основанием для применения ч. 2 ст. 7 Федерального закона.

3.1.3. По соглашению Сторон Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию **Объекта долевого строительства** в соответствии с изменениями действующего законодательства, но не более 10% от общей стоимости **Объекта долевого строительства**;

- внесения изменений в состав **Объекта долевого строительства** по согласию Сторон

3.2. Уплата цены Договора производится **Участником долевого строительства** на расчетный счет **Застройщика**, указанный в пп. 3.2.1. Договора, в следующем порядке:

3.2.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора **Участник долевого строительства** уплачивает сумму в размере _____ (_____ рублей 00 копеек)

Назначение платежа: «Перевод средств по ДДУ № _____ (_____) от _____ г. по квартире № _____ по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г. Евпатория, проспект Ленина, 66».

Реквизиты расчетного счета: счет №40702810340030001488 РНКБ БАНК (ПАО) г.Симферополь, БИК 043510607, корреспондентский счет №30101810335100000607.

Платательщик: _____

3.2.2. Обязанность **Участника долевого строительства** по оплате **Цены Договора** считается выполненной с момента поступления на расчетный счет **Застройщика** денежных средств в полном объеме.

3.2.3. Уплата цены настоящего Договора должна производиться **непосредственно Участником долевого строительства**, за исключением случаев оплаты цены Договора или ее части третьим лицом **на основании нотариально удостоверенной доверенности от Участника долевого строительства**. При этом **Застройщик** принимает исполнение, предложенное за **Участника долевого строительства** третьим лицом, при предъявлении **Застройщику** оригинала нотариально удостоверенной доверенности. **Во всех иных случаях оплата третьими лицами по Договору не допускается.**

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** передать **Объект долевого строительства** **Участнику долевого строительства** не позднее срока, предусмотренного п. 5.3 Договора. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.1.4. Направить **Участнику долевого строительства** не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи **Объекта долевого строительства**, сообщение о завершении строительства (создания) **Объекта**, и предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**.

4.1.5. Возвратить **Участнику долевого строительства** уплаченную сумму денежных средств в случаях расторжения, прекращения или признания недействительным настоящего Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.6. В случае если строительство (создание) **Объекта** не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (с учетом пп. 5.3.1 настоящего Договора), не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства**. В случае согласия **Участника долевого строительства** изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. В случае смерти **Участника долевого строительства**, передать его права и обязанности по Договору наследникам, при условии их обращения с такими требованиями к **Застройщику**.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.9. До даты подачи договора на государственную регистрацию, произвести отчисления (взнос) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в размере, порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Уплатить **Цену Договора** в размере, сроки, способом и порядке, установленным разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к принятию **Объекта долевого строительства** и подписать акт приема-передачи в момент принятия, в случае соответствия **Объекта долевого строительства** условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения сообщения от **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

4.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**, построенный (созданный) за счет денежных средств такого **Участника долевого строительства** в соответствии с Договором, в течение 1 (одного) месяца, после подписания **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** или его наследниками акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

4.2.4. До осуществления государственной регистрации прав на **Объект долевого строительства** без предварительного письменного согласия **Застройщика** не производить никаких изменений конструктивных элементов **Объекта долевого строительства** и Объекта (перепланировку, изменение фасада и/или его элементов, в т.ч. не предусмотренное Договором остекление лоджий, балконов, установку любых устройств и сооружений, видоизменяющих вид и конструкцию фасада). После регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** все вышеназванные изменения осуществлять исключительно с согласия Управляющей компании или иной организации, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта.

4.2.5. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего акта в порядке, предусмотренном пп. 4.3.1. Договора, заключить договор об эксплуатационном (коммунальном) обслуживании **Объекта долевого строительства** и объектов общей совместной собственности с Управляющей компанией или иной организацией, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта, а в случае не подписания такого договора – возмещать соответствующей компании или организации эксплуатационные или иные расходы, связанные с эксплуатацией **Объекта долевого строительства** и объектов общей долевой собственности согласно выставленным счетам. В случае, если такие расходы после наступления срока подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** понес **Застройщик**, **Участник долевого строительства** обязан возместить их в полном объеме.

4.2.6. Письменно уведомлять **Застройщика** об изменении своего адреса, телефонов, и иных данных имеющих значение для исполнения Договора, в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением **Участником долевого строительства** данного обязательства, возлагаются на **Участника долевого строительства** в полном объеме. Действия, выполненные **Застройщиком** по предоставленным **Участником долевого строительства** сведениям, считаются надлежащим образом совершенными.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства**, который соответствует условиям пп. 2.2. договора, с учетом условий, указанных в пп. 3.1.2. договора, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда должна была состояться передача Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. Риск случайной гибели или повреждения **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

4.3.2. Приостановить исполнение обязательства, предусмотренного пп. 4.1.8. Договора, в случае неполного или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате **Цены Договора**.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. До подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в п. 2.2. Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных Договором.

4.4.2. В случае несогласия с изменениями срока передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном пп. 4.1.6. Договора, отказаться от исполнения настоящего Договора.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. В случае какого-либо несоответствия **Объекта долевого строительства** требованиям, определенным п. 2.2 Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. Договора, **Участник долевого строительства** вправе воспользоваться условиями, предусмотренными пп. 4.4.1. Договора. В случае подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, он считается принятым без замечаний.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, и выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате цены **Объекта долевого строительства**.

5.3. **Объект долевого строительства** должен быть передан **Участнику долевого строительства** в течение 6 месяцев со дня получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

Срок получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию – 30 апреля 2021 года.

5.3.1. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке изменить срок строительства, а также в одностороннем порядке изменить срок получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию на срок до трех месяцев, и это не будет считаться нарушением условий настоящего договора.

5.4. В целях установления времени передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, **Застройщик** действует в порядке, предусмотренном пп. 4.1.4 Договора. Сообщение о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче считается врученным, если оно было получено непосредственно адресатом или его доверенным лицом; если адресат выбыл в другое место без извещения **Застройщика** согласно пп. 4.2.6. Договора; если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

5.5. **Участник Долевого строительства** при приемке **Объекта долевого строительства** руководствуется пп. 4.2.2. Договора. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** действует в рамках пп. 4.3.1. Договора.

5.6. **Участник долевого строительства** несет расходы на содержание **Объекта долевого строительства** со дня подписания им Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, а в случаях, указанных в пп. 4.3.1. Договора - со дня составления одностороннего Акта.

5.7. Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** после полной уплаты денежных средств, которые **Участник долевого строительства** обязан внести по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего Акта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

5.8. **Участник долевого строительства**, подписывая договор дает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) прав на Земельный участок и (или) строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства) любым третьим лицам, включая кредитные организации, в том числе в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут

заключаться **Застройщиком** при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

5.9. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 1.6. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия **Участника долевого строительства** при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

5.10. Настоящим **Участник долевого строительства** дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению **Застройщика** границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение **Застройщиком** и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также **Участник долевого строительства** дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

5.11. **Участник долевого строительства** дает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, регистрировать права на измененные и (или) вновь образованные земельные участки.

5.12. Настоящее согласие **Участника долевого строительства** является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

5.13. **Участник долевого строительства** дает свое согласие **Застройщику** производить замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

6. Гарантии качества Объекта долевого строительства

6.1. На **Объект долевого строительства**, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 5 (пять) лет со дня передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**. На объекты технологического и инженерного оборудования **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 3 (три) года со дня передачи **Объекта долевого строительства** первому **Участнику долевого строительства**.

6.2. **Участник Долевого строительства** не вправе вносить изменения в системы газо-, водо-, электроснабжения, любые работы по обслуживанию/ремонту указанных систем осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

6.3. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** **Объекта долевого строительства** **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере, указанном в ч. 2 ст. 6 Федерального закона.

7.3. В случае нарушения срока внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3.1. При оплате цены Договора или ее части третьим лицом без нотариально удостоверенной доверенности от **Участника долевого строительства**, **Застройщик** оставляет за собой право не засчитывать поступившие денежные средства в счет оплаты цены Договора или ее части. Поступившие от третьего лица денежные средства возвращаются такому третьему лицу (плательщику), при этом обязательства **Участника долевого строительства** по оплате цены Договора или ее части считаются невыполненными.

Участник долевого строительства, допустивший оплату цены Договора или ее части третьим лицом без нотариально удостоверенной доверенности на такие действия, обязан возместить **Застройщику** по его требованию расходы (убытки), связанные с возвратом фактически внесенных **третьим лицом** денежных средств по настоящему **Договору** (расходы на расчетно-кассовое обслуживание банковской операции, расходы на зачисление денежных средств в депозит нотариуса в случае невозможности их возврата **третьему лицу**), а также обязан уплатить **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного (неисполненного лично **Участником долевого строительства**) платежа за каждый день просрочки.

7.4. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

7.5. **Застройщик** имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

7.5.1. Если другие работы, не входящие в обязанности **Застройщика**, но связанные со строительством **Объекта долевого строительства**, задерживают выполнение обязательств **Застройщика** по настоящему Договору.

7.5.2. В случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим Договором сроки.

7.5.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

7.6. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны принимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательства по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов федерального или местного уровня, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, и/или препятствующие выполнению сторонами настоящего Договора, и другие подобные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.8. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, при отсутствии согласованности Сторонами дальнейших действий по выполнению настоящего Договора, каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

8. Уступка (передача) прав по Договору

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или, в случае неполной оплаты Цены Договора, одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом российской Федерации и ст. 11 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. До момента оплаты цены Договора уступка прав требования по настоящему Договору осуществляется по предварительному письменному согласию **Застройщика**. Согласие **Застройщика** может быть включено в текст договора (соглашения) об уступке права требования с переводом долга.

8.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей (уступкой) прав и (или) обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставление документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несет **Участник долевого строительства**, либо лицо (лица), которому переданы (уступлены) права и (или) обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с **Участником долевого строительства**.

8.4. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

8.5. **Участник долевого строительства** обязуется предоставить Застройщику письменное уведомление об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки, с предоставлением оригинала или нотариально заверенной копии договора уступки с отметкой о государственной регистрации.

8.6. В случае несоблюдения **Участником долевого строительства** условий, предусмотренных пунктом 8.5. настоящего Договора, **новый Участник долевого строительства** несет весь риск негативных последствий, связанных с неполучением (несвоевременным получением) от Застройщика любой почтовой корреспонденции, в том числе сообщения о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, составлением одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В этом случае направление **Застройщиком** в адрес первоначального **Участника долевого строительства** акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с частью 6 статьи 8 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», является надлежащим исполнением Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

До получения Застройщиком от **Участника долевого строительства** зарегистрированного в установленном порядке договора уступки права требования по настоящему Договору вся корреспонденция, направленная в адрес первоначального **Участника долевого строительства**, считается направленной надлежащему лицу.

8.7. В договоре или соглашении об уступке прав требования по настоящему Договору обязательно указание полных паспортных данных **нового Участника долевого строительства**, номер его контактного телефона, адрес регистрации по месту жительства, а также адрес для отправки корреспонденции. В случае отсутствия у **Застройщика** такой информации к моменту истечения срока приема-передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.3. настоящего Договора, ответственность **Застройщика** за просрочку передачи **Объекта долевого строительства** **новому Участнику долевого строительства** не наступает. При этом, Застройщик вправе в соответствии со ст. 382 ГК РФ исполнить свои обязанности по настоящему Договору в пользу первоначального **Участника долевого строительства**.

9. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге: право субаренды земельного участка, указанного в п. 1.6 Договора, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект.

9.2. Обязательное обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по передаче **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** путем страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве не требуется, в связи с исполнением **Застройщиком** обязанности, предусмотренной п. 4.1.9. Договора.

10. Срок действия Договора. Изменение и расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

10.2. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления сторон Договора. По соглашению сторон **Участник долевого строительства** может выдать нотариально удостоверенную доверенность на имя представителя **Застройщика** или иного лица для осуществления государственной регистрации Договора. Расходы по государственной регистрации Договора, всех соглашений к нему, в т.ч. при расторжении Договора, а также за услуги представителя, несет **Участник долевого строительства**.

10.3. **Участник долевого строительства** в течение 15 (пятнадцати) дней со дня подписания настоящего Договора обязан совместно с **Застройщиком** подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10.6. **Участник долевого строительства** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Федерального закона.

10.7. **Участник долевого строительства** вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных пп. 1.1 ст. 9 Федерального закона.

10.8. В иных случаях, не предусмотренных п. 10.6. и 10.7. настоящего Договора, Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в т.ч. по инициативе Участника долевого строительства, на основании его письменного заявления, с указанием реквизитов расчетного счета для возврата оплаченных по Договору денежных средств. При этом, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты (возмещения) фактически понесенных Застройщиком расходов, не зависимо от того, была ли Участником долевого строительства осуществлена оплата по Договору или нет. К фактически понесенным расходам Застройщика относится: отчисления (взнос) Застройщиком в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», расходы, связанные с обеспечением исполнения Застройщиком обязательств по Договору, уплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, а также расходы за государственную регистрацию расторжения Договора.

10.9. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении **Участником долевого строительства**, порядка и/или сроков внесения платежей по Договору, в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

10.10. Возврат денежных средств при расторжении Договора производится:

10.10.1. в случае расторжения по соглашению Сторон — в течение 10 банковских дней после государственной регистрации договора долевого участия в строительстве, заключенного в отношении **Объекта с новым Участником долевого строительства**.

10.10.2. в случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленные статьей 9 Федерального закона.

10.10.2.1 в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 10.9 Договора, **Участник долевого строительства** обязан возместить **Застройщику** расходы (убытки), связанные с возвратом фактически внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств по настоящему Договору (расходы на расчетно-кассовое обслуживание банковской операции, расходы на зачисление денежных средств в депозит нотариуса в случае невозможности их возврата **Участнику долевого строительства** в предусмотренный Федеральным законом срок). При этом **Застройщик** может самостоятельно произвести зачет требований по уплате таких расходов непосредственно при возврате денежных средств.

10.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, должны разрешаться сторонами, прежде всего, путём переговоров. В случае если договорённость при этом не достигнута, стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам. При этом, если Застройщик выступает в суде в качестве истца, то дело подлежит рассмотрению в суде, по месту нахождения Застройщика. В случае, если истцом выступает Участник долевого строительства, то иск предъявляется в суд по выбору Участника долевого строительства.

11. Заключительные положения

11.1. Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», на передачу персональных данных третьим лицам для их последующей обработки, а также на получение информации по каналам связи для уведомления о проводимых акциях, скидках, спецпредложениях и т.д. Настоящее согласие действительно в течение срока действия настоящего Договора, и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока его действия.

11.2. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, утверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по договору; при заключении договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую

сделку (не является притворной); вопросы, которые не урегулированы в настоящем договоре, решаются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

11.3. Настоящий Договор составлен в количестве 3 (трех) экземпляров, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, для Застройщика, а также регистрирующего органа.

11.4. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

11.4.1. Приложение №1 «План расположения Объекта долевого строительства»

12. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «ИнтерСтрой»

Юридический адрес: 295051, Российская
Федерация, Республика Крым, г. Симферополь,
бульвар Ленина, д. 12, пом. 201 **Фактический**

адрес и адрес для корреспонденции: 299020,
Российская Федерация, г. Севастополь, ул.

Хрусталёва, д. 84

ОГРН: 1169102075042

ИНН: 9102213117, КПП: 910201001

Р/с: 40702810340030001488

РНКБ БАНК (ПАО) г.Симферополь

БИК 043510607

кор.счёт 30101810335100000607

Тел. +7(978)7711117

e-mail: info@interstroj.com.ru

Генеральный директор

ООО «ИнтерСтрой»

Леухин О. В.
